



H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



252-XXXI-2012

EL SUSCRITO, LIC. GUILLERMO MARRÓN ROSAS, EN MI CARÁCTER DE SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S., DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY ORGÁNICA DEL GOBIERNO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, ASÍ COMO DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y DEMÁS ORDENAMIENTOS APLICABLES, HAGO **CONSTAR Y CERTIFICO**, A USTEDES:

C.P. GERARDO MANRÍQUEZ AMADOR, TESORERO MUNICIPAL
LIC. SUSANA BURGOIN AMEZQUITA, DIR. MPAL. INGRESOS
PRESENTE:

QUE DERIVADO DE LA **SESIÓN EXTRAORDINARIA** DE CABILDO NÚMERO **31**, CELEBRADA EL DÍA **21** DE DICIEMBRE DE **2012**, DENTRO DE LOS ASUNTOS DESAHOGADOS EN EL ORDEN DEL DÍA SE PRESENTÓ EL **DICTAMEN DE LA COMISIÓN EDILICIA DE DESARROLLO URBANO, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE**, RELATIVO A LA SOLICITUD DEL C. JORGE BUCH BRANIFF REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA "MARINA LA PLAYITA", S.A. DE C.V. Y ALBERTO VILLADA CAMERINO APODERADO PARA PLEITOS Y COBRANZAS DE "BANCO INVEX", S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO DEL FIDEICOMISO 192 PUERTO LOS CABOS-FONATUR, DE AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL LINEAMIENTO TÉCNICO DE SUPERFICIE MÍNIMA ESTABLECIDO DE 2 HECTÁREAS Ó 20,000.00 M² A LO PROMOVIDO DE SUPERFICIE MÍNIMA A APLICAR DE 6,538.02 M², AL USO DE SUELO CATALOGADO CON LA ASIGNACIÓN O CLAVE TH4 (TURÍSTICO/HOTELERO); APLICABLE AL PREDIO IDENTIFICADO COMO "FRACCIÓN A2" DE SUPERFICIE DE 24-41-47-81 HECTÁREAS CON CLAVE CATASTRAL 401-071-0053 DONDE YA ESTÁ AUTORIZADO UN HOTEL EN 4 NIVELES DENOMINADO "HOTEL HIP"; LO ANTERIOR A FIN DE PODER TRAMITAR LA SUBDIVISIÓN CORRESPONDIENTE A PROMOVER DE DICHA FRACCIÓN ANTE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO, DENTRO DEL DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL "PUERTO LOS CABOS" EN SAN JOSÉ DEL CABO, EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, EN B.C.S.; MISMO QUE FUE APROBADO POR UNANIMIDAD; EL CUAL SE PROVEYÓ AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Primero.- Que de manera oficial mediante un escrito recepcionado en la Oficina de Regidores de fecha 20 de Junio del año 2012, enviado por los **CC. Jorge Buch Braniff y Alberto Villada Camerino**, el primero, Representante Legal de la empresa "**MARINA LA PLAYITA**", S.A. DE C.V., y el segundo Apoderado para Pleitos y Cobranzas de "**BANCO INVEX**", S.A. INSTITUCIÓN DE **BANCA MÚLTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO** del Fideicomiso 192 Puerto Los Cabos-Fonatur; ambos con representación legal para la solicitud de "**Autorización de Modificación del Lineamiento Técnico de Superficie Mínima establecido de 2 Hectáreas ó 20,000.00 M² a lo promovido de Superficie mínima a aplicar de 6,538.02 M² al Uso de Suelo catalogado con la asignación o clave TH4 (Turístico/Hotelero); aplicable y autorizado al predio identificado como "Fracción A2"** de superficie de 24-41-47-81 Hectáreas con clave catastral 401-071-0053 propiedad de su



252-XXXI-2012

representada; donde ya está autorizado un Hotel en 4 Niveles denominado “Hotel HIP”; para dicha promoción se describen los antecedentes, considerandos para su análisis y dictamen correspondiente.

El Documental referenciado y anexo al escrito de solicitud, se relacionan a continuación:

- Con fecha 13 de abril de 2011, la Dirección General de Planeación, Desarrollo Urbano y Ecología Municipal otorgó la “Autorización de uso de suelo para llevar a cabo un proyecto de construcción de Hotel HIP en 3 y 4 niveles de acuerdo a planos anexos”, mediante el Oficio US/138/PU/2011 Folio 199/2011, mismo que en copia simple se agrega como ANEXO 3. En dicho oficio, basándose en el plan de uso de suelo vigente para el Desarrollo Turístico Integral “Puerto Los Cabos”, de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del Cabo-Cabo San Lucas, se le asigna al predio en cuestión el uso catalogado como TH4, debiendo cumplir con las características en el mismo señaladas y que a continuación se transcriben:

“Se podrá construir un Proyecto Condominial en un terreno de superficie mínima de 20,000.00 M2, una altura máxima sin incluir tinacos de 4 niveles o 18 mts y podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie total del lote (COS) las edificaciones podrán tener como máxima una superficie construida (CUS) equivalente a 1.5 veces la superficie del lote. Se dejará una franja de 5.00 mts libre de construcción en la parte frente y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada condominio (o villa). El lote general deberá tener un frente de cuando menos 80 mts.”

La clasificación TH4 asignada en los documentos antes citados es equivalente a la clasificación TH10A del Plan Director de Desarrollo Urbano de Los Cabos 2006. Dicha clasificación estipula las siguientes características técnicas:

Cuadro No. 3.4 Normas aplicables a Lotes Individuales de Proyectos Turísticos Integrales

Clave	ZONA Clave Fonatur	DENSIDAD MAXIMA					LOTIFICACION		NORMATIVIDAD					
		Desarrollo o Fraccionamiento		Predio Urbanizado			Sup. Mínima	Frente Mínimo	CUS	COS	Altura		Restricciones	
		Ctos/ha	Viv/ha	Ctos/ha	Unid/ha	Viv/ha					Niveles	Altura mts	Frente mts	ZFMT mts
		Superficie Bruta		Superficie Neta			Ha	Mts						
TH10A	(TH4) Turis/Hotelero			100			2.00	80	1.50	0.60	4	18.00	5	5

- Con fecha 13 de abril de 2011, la Autoridad Municipal, mediante Oficio ST/187/PU/2011 folio 199/2011, autorizó la supervisión técnica respectiva, otorgando dictamen favorable al proyecto previamente presentado (Construcción de Hotel HIP en 3 y 4 niveles); igualmente, con fecha 29 de abril de 2011, dicha Autoridad Municipal expidió la licencia de construcción número 0653LIC-SJC08/LIC2011, documentos éstos que en copia simple se agregan como ANEXOS 4 y 5. Así, en su momento se autorizó 6,892.28 M² de superficie construida, además de 1,113 M² de áreas exteriores, para sumar una superficie total construida de 8,005.28 M²,



H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



252-XXXI-2012

desplantados en 2,615 M².

Segundo.- Que con fundamento en el Título Quinto, Artículo 115 de la Constitución Política Mexicana y en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, las atribuciones en materia de ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de los Centros de Población, serán ejercidas de manera concurrente por el Ejecutivo del Estado y las Autoridades Municipales, en el ámbito de su Jurisdicción y competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Baja California Sur, así como la propia Ley de Desarrollo Urbano en mención; siendo autoridad en consecuencia el propio Ayuntamiento de Los Cabos B.C.S. conforme lo determina la Fracción II del Artículo 9 del último ordenamiento legal en cita.

Tercero.- Que Los Ayuntamientos en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, cuentan con la atribución para expedir las autorizaciones de licencias de construcción, permisos de uso de suelo, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, y relotificaciones entre otras, de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano de San José del Cabo y Cabo San Lucas, donde se señalan las reservas, usos y destinos de áreas y predios del municipio.

Cuarto.- Que el Desarrollo Urbano es el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y a fin de entrar a fondo en el estudio para dictaminar lo conducente, es preciso considerar que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tendera a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, así como la promoción turística, mediante la vinculación del desarrollo regional con el bienestar social, proveyendo el ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población, entre otros aspectos tomándose en cuenta, también que los usos, son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro poblacional.

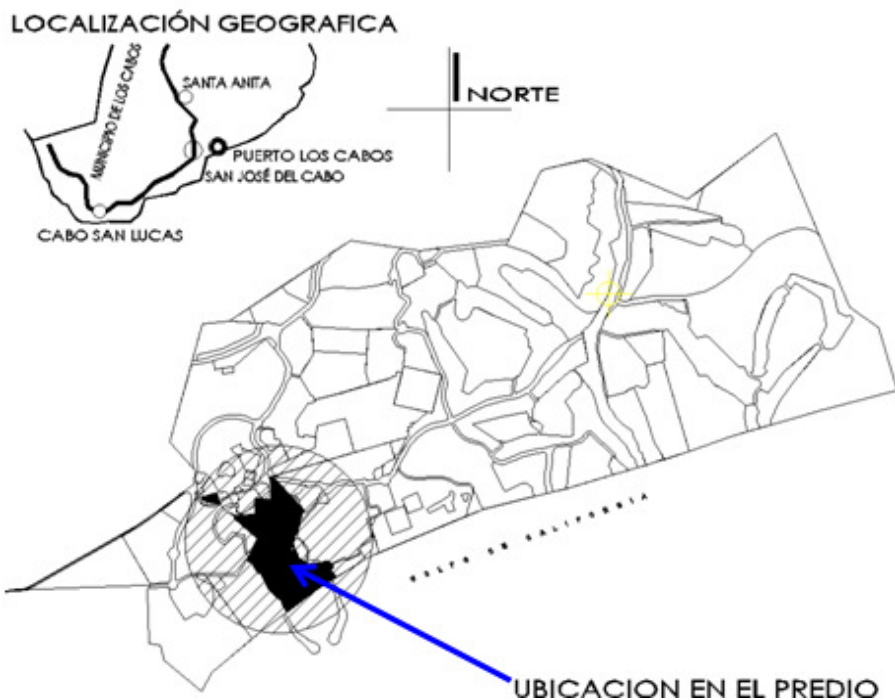
Quinto.- La zona de estudio y que promueven disminuir la **Superficie Mínima establecida de 2 Hectáreas ó 20,000.00 M² a lo promovido de Superficie mínima a aplicar de 6,538.02 M²** donde se ubica el Hotel en 4 Niveles denominado "Hotel HIP" dentro del Desarrollo Turístico Integral "Puerto Los Cabos" en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, en B.C.S., México, **se localiza en el sistema Google Earth**, en la siguiente imagen:



252-XXXI-2012



Sexto.- La zona donde está ubicado el **predio identificado como “Fracción A2”** de superficie de 24-41-47-81 Hectáreas con clave catastral 401-071-0053 dentro del Desarrollo Turístico Integral “Puerto Los Cabos” en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, en B.C.S., México; éste tiene su localización:

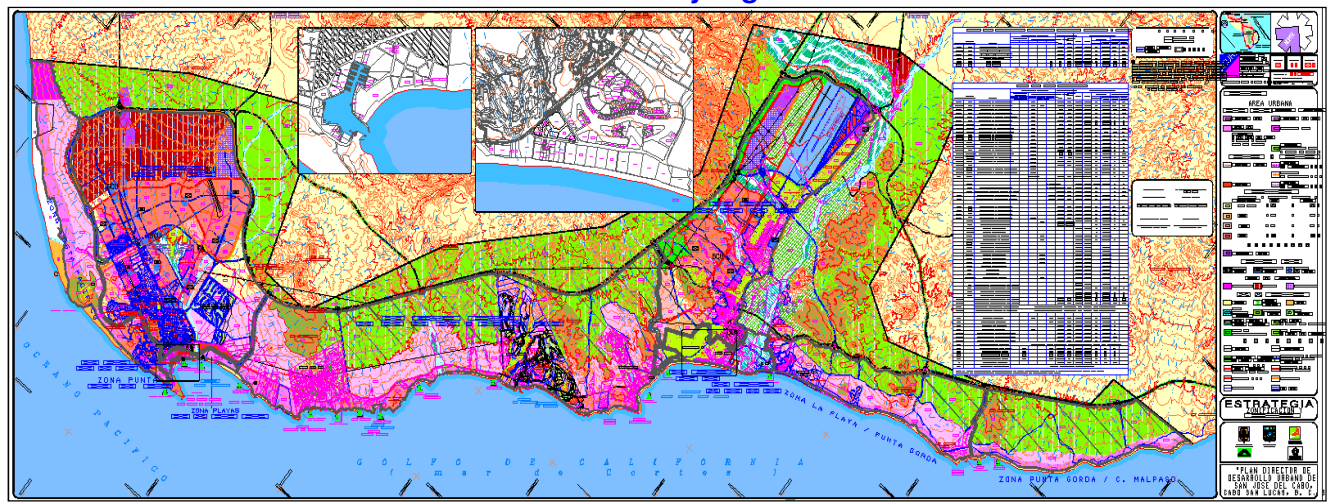




252-XXXI-2012

Séptimo.- Tomando en cuenta lo señalado en el punto anterior y de lo que determina el **Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del Cabo-Cabo San Lucas** autorizado de fecha 31 de Diciembre de 1999 y vigente a la fecha, publicado bajo el tomo XXVI... extraordinario, del Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de San José del Cabo, Municipio de los Cabos, Baja California Sur, bajo el número 19, a foja 76, del volumen I, de la sección V, de fecha 29 de Marzo del año 2000, y con anotación marginal bajo el número 19, foja 76, del volumen I, decretos sección V, de fecha 29 de Marzo del 2000; el inmueble (predio) donde se autorizó la Construcción de un Hotel en 4 Niveles; **teniendo como antecedente que el Desarrollador promovió un Plan Maestro dentro del Uso General Otorgado de DTI (Desarrollo Turístico Integral) que estaba compuesto entre otros del Uso de Suelo AT-O (Alojamiento Turístico de Baja Densidad) que permitía 4 niveles en dicho sitio que se describe, sin embargo; al establecer Usos Específicos para cada predio o zona en su Plan Maestro el Desarrollador determinó en su promoción y Autorización que obtuvo del Ayuntamiento de Los Cabos a través de la Secretaria Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología así como de la Dirección de Planeación Urbana y Ecología del Gobierno del Estado de B.C.S. este mediante Oficio 0313 de fecha 21 de Mayo del 2004 con sellos de ambas Instancias en dicho Plano denominado “Plan Maestro de Usos de Suelo del proyecto Puerto Los Cabos”: asignándosele a dicho predio y/o Fracción el Uso Especifico catalogado con la Clave “TH4” (Turístico Hotelero), permitiéndosele también 4 Niveles como Máximo, pero con otras características técnicas al uso de suelo antecedente.**

Plan Director de Desarrollo Urbano para las Ciudades de San José del Cabo-Cabo San Lucas del año 1999 y Vigente:





252-XXXI-2012

Imagen del Sitio descrito, donde el uso Antecedente en el PDU estaba identificado como AT-O (Alojamiento Turístico de Baja Densidad):



Características del Uso de Suelo antecedente del predio(antes de que se autorizara su Plan Maestro)= AT-0 (Residencial Turístico de Baja Densidad).

Aprovechamiento general

Hoteles, condo-hoteles y condominios.

Su propósito es el de establecer el uso del suelo hotelero, condo-hotel y condominial; la categoría del servicio es de 5 estrellas y gran turismo con la asignación de servicios integrados.

Usos y destinos permitidos

Hoteles, condo-hoteles, y condominios verticales. En esta zona la superficie máxima que se puede construir (C.U.S.) es equivalente a 0.6 veces la superficie total del lote, pudiéndose ocupar como máximo 0.5 veces la superficie del terreno (C.O.S.). La altura de las construcciones sin incluir tinacos ni casetas de elevadores será de hasta **4 niveles o 14.0 m**. Las restricciones de construcción se establecen de 10 m. en todo el frente del lote, 10 m. en las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricción lateral. En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento para hoteles y condominios de tiempo compartido es de un cajón por cada 3 cuartos, mientras que para condo-hoteles y condominios es de 1 por cada 75 M².

Se permitirá la construcción de plazas comerciales en terrenos mínimos de 10,000 M². Área construida máxima (C.U.S.) será de 0.6 veces el área del terreno, pudiéndose ocupar como máxo 0.5 veces la superficie del lote, (C.O.S.). La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 7 m. Las restricciones de construcción se establecen de 10 m. en todo el frente del lote, 10 m. en las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricción lateral. En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros.

Usos y destinos condicionados

Residencial turístico, villas, suites, condominios horizontales y conjuntos residenciales, pudiéndose construir como máximo (C.U.S.) hasta 0.6 veces la superficie del lote. La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.5 veces la superficie total del predio. La altura de las construcciones no podrá exceder, sin contar tinacos,



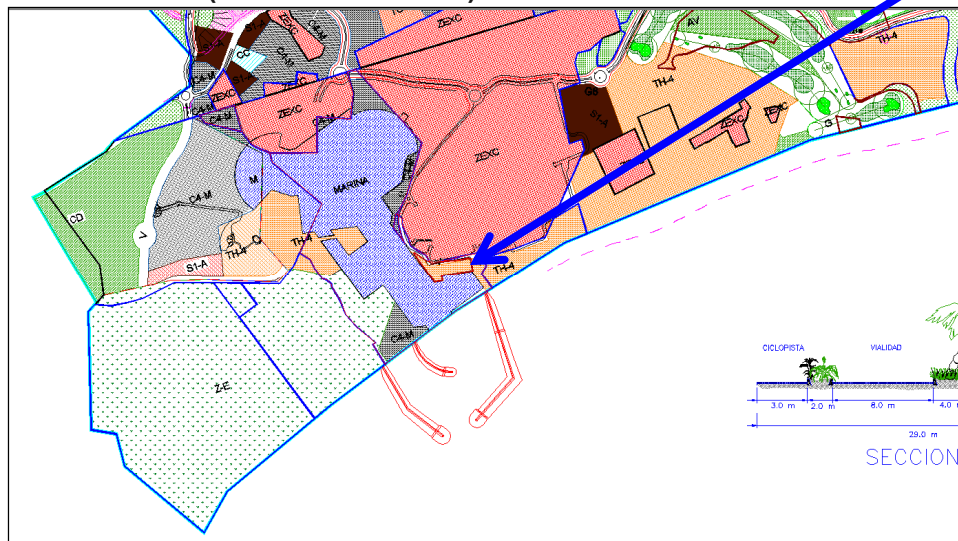
252-XXXI-2012

de 3 niveles o 10 mts. Los lotes deberán de tener un frente de cuando menos 20 m. Las restricciones de construcción se establecen de 10 m. en todo el frente del lote, 10 m. en las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricción lateral. En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento son de un cajón por cada 150 M². De superficie construida.

“Plan Maestro de Usos de Suelo del proyecto Puerto Los Cabos”...autorizado en el año 2004.



Imagen del Sitio descrito, donde el uso Específico aplicable al predio y/o Fracción de acuerdo al “Plan Maestro de Usos de Suelo del proyecto Puerto Los Cabos”... autorizado en el año 2004; está identificado como TH4 (Turístico/Hotelero):





252-XXXI-2012

NOTA: Cabe señalar, que el presente Dictamen se desarrolla para el tema que nos ocupa de la promoción descrita; con sustento y apego al “Plan Maestro de Usos de Suelo del proyecto Puerto Los Cabos”... autorizado en el año 2004 el cual se considera el Plan de Usos Específicos del Desarrollo Puerto Los Cabos, ya que éste Plan dió cumplimiento al proceso de Autorizaciones para llevar a cabo Desarrollos Urbanos en el Municipio de Los Cabos, donde le correspondió a la Secretaria Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología del V Ayuntamiento de Los Cabos autorizar mediante Firma y Sello de Plano, dicho Plan Maestro; mismo que fué el sustento para el otorgamiento de las Autorizaciones de Uso de Suelo US/138/PU/2011, Supervisión Técnica ST/087/PU/2011 ambas de fecha 13 de Abril del año 2011 así como de la Licencia de Construcción número 0653LIC-SJC08/LIC2011 de fecha 29 de Abril del año 2011; que otorgará la Dirección General de Planeación, Desarrollo Urbano y Ecología del X Ayuntamiento de Los Cabos.

Lo anterior descrito se señala a razón que la empresa promovió y obtuvo una Autorización Condicionada a la Actualización de su Plan Maestro en el año 2010 ante el Honorable Cabildo Municipal mediante Sesión Ordinaria Número 33 de fecha 10 de Febrero del 2010, la cual “No se concreto su Autorización definitiva ante la Instancia correspondiente (Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano) ya que dicha empresa a la fecha del presente Dictamen; se encuentra en proceso de Actualización de su Plan Maestro versión 2012 (donde están rediseñando los polígonos aún no desarrollados), revisión que se lleva a cabo en Coordinación con el INPLAN y la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano y se turnará una vez concluido su elaboración ante este Honorable Cabildo Municipal para su revisión, análisis y resolución en Materia correspondiente (Certificación Cabildo No. 378-IX-2007 referente a la Dictaminación de Planes Maestros).

Habiendo hecho la descripción de referencia, se procede al caso que nos ocupa y que se promueve actualmente por el Desarrollador, donde de acuerdo al Uso de Suelo otorgado y autorizado al predio donde se construye dicho Hotel, una de las características técnicas establecidas en el Uso de Suelo Especifico de dicho Plan Maestro que es el catalogado como TH4 (Turístico(Hotelero); determina una superficie minima de 2 Hectáreas ó 20,000.00 M², es decir; el predio identificado Fracción A2” de superficie de 24-41-47-81 Hectáreas con clave catastral 401-071-al subdividirse con la superficie una de ellas de 6,538.02 M² , dicha Fracción “No” cumpliría con dicho lineamiento técnico.

Imagen escaneada del Uso especifico de Uso de Suelo otorgado al predio mediante el Oficio de Autorización de Uso de Suelo US/138/PU/2011 de fecha 13 de Abril del año 2011:

[Superficie Minima: de 20,000.00 M2 ó su equivalente 2 Hectáreas:](#)





H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



252-XXXI-2012

H. X AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

DIRECCIÓN GENERAL DE
PLANEACIÓN, DESARROLLO URBANO
Y ECOLOGÍA
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE
PLANEACIÓN URBANA

OFICIO: **US/138/PU/2011** FOLIO: 199/2011.
ASUNTO: Autorización
de Uso de Suelo

Esta Dirección **AUTORIZA** el Uso de Suelo el cual se encuentra catalogado como: **T4A (TURISTICO HOTELERO)** compatible con el uso solicitado (**HOTEL**), debiendo cumplir con las siguientes características:

Se podrá construir un proyecto Condominial en un terreno de superficie mínima de 20,000.00 M², una altura máxima sin incluir tinacos de 4 niveles o 18.00 mts. Y podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie total del lote (C.O.S.) las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.5 veces la superficie del lote. Se dejará un franja de 5.00 mts libre de construcción en la parte frente y se proporcionara como mínimo un cajón de estacionamiento por cada condominio (o villa). El Lote general deberá tener un frente de cuando menos 80.00 mts.

Sin otro particular de momento, quedamos de Usted.

ATENTAMENTE:
DIRECTOR MUNICIPAL PLANEACIÓN URBANA

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACION,
DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ING. ELIAS NUÑO ROBLES.

ING. OSCAR GLEA MENDIVIL.

DIRECCIÓN MUNICIPAL DE
PLANEACIÓN URBANA

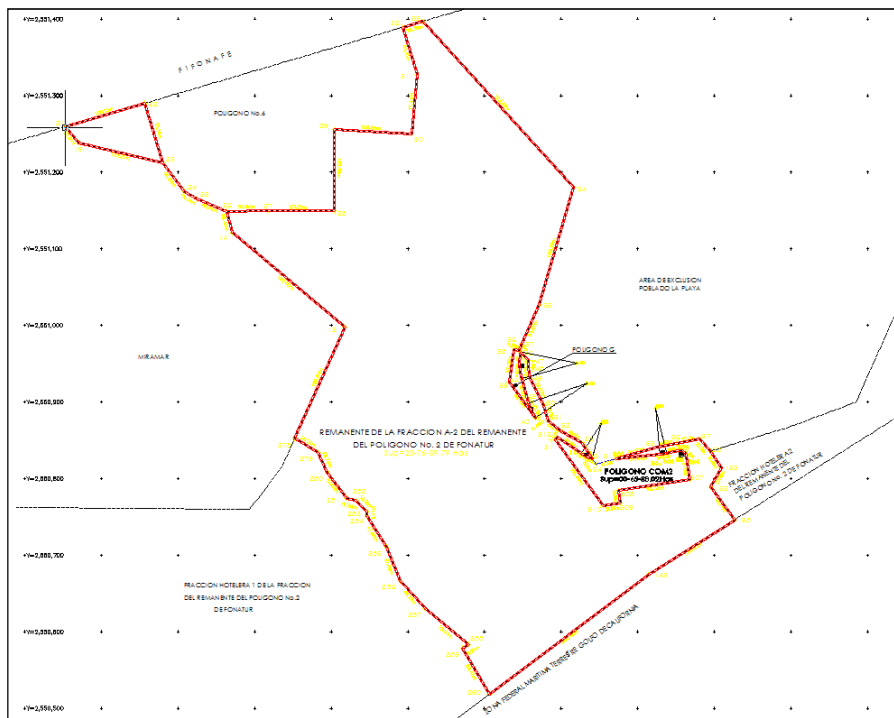
Siendo lo anterior descrito la Materia que nos ocupa; ya que el promovente presenta su intención de que se le permita establecer como superficie mínima para el predio donde se desplanta dicho hotel con una superpie de terreno de 6,538.02 M².

Fracción A2" de superficie de 24-41-47-81 Hectáreas.

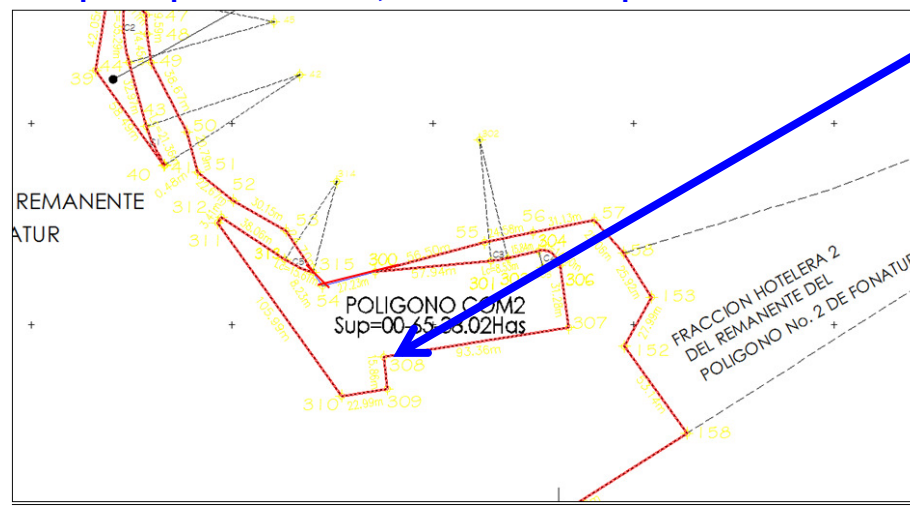
Fracción que se promueve de 6,538.02 M².



252-XXXI-2012



Fracción que se promueve de 6,538.02 M² o su equivalente 00-65-38.02 Has.



Cabe señalar que la superficie que se promueve de 6,538.02 M² o su equivalente 00-65-38.02 Has., cumple con el resto de las características técnicas aplicables al predio y que fueron autorizadas de acuerdo al COS y CUS en la Supervisión Técnica No. ST/087/PU/2011 ambas de fecha 13 de Abril del año 2011 y quedaría su desglose de la siguiente manera:

Superficie del terreno como se pretende subdividir: 6,538.02 M².

CUS máximo permitido: 1.5 9,807.00 M² (6,538.02 x 1.5)



H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



252-XXXI-2012

Superficie a construir:	8,005.28 M ²
CUS resultante: 1.22	
COS máximo: 0.6	3,922.00 M ² (6,538.02 x 0.6)
Superficie de desplante:	2,615.00 M ² .
COS resultante: 0.4	

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

PRIMERA.- Se dictamina la **Autorización Condicionada** a la solicitud de **Modificación del Lineamiento Técnico de Superficie Mínima** establecido de 2 Hectáreas ó 20,000.00 M² a lo promovido de Superficie mínima a aplicar de 6,538.02 M² al predio donde se está desplantando el Hotel descrito y que le aplica al Uso de Suelo catalogado con la asignación o clave TH4 (Turístico/Hotelero); lo anterior a fin de que se pueda llevar a cabo la Subdivisión correspondiente al predio identificado como “**Fracción A2**” de superficie de 24-41-47-81 Hectáreas con clave catastral 401-071-0053, dentro del Desarrollo Turístico Integral “Puerto Los Cabos” en San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, en B.C.S., México promoción presentada por los **CC. Jorge Buch Braniff y Alberto Villada Camerino**, el primero, Representante Legal de la empresa “**MARINA LA PLAYITA, S.A. DE C.V.**” y el segundo Apoderado para Pleitos y Cobranzas de “**BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO**” del Fideicomiso 192 Puerto Los Cabos-Fonatur. Lo anterior de acuerdo a Antecedentes y Considerandos descritos.

SEGUNDA.- Esta Soberanía turna al **Ejecutivo Municipal** para que por su conducto; dé instrucciones y haga del conocimiento a la **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano y a la Dirección Municipal de Planeación Urbana**, para que dé seguimiento al cumplimiento y Vigilancia en los Términos de Ley y Normatividad en Materia a **dicha Autorización para la Planeación de la Subdivisión correspondiente que está condicionada a dar cumplimiento a la Cláusula siguiente:**

TERCERA.- Lo dispuesto en el presente acuerdo **es aplicable para que se pueda individualizar dicho predio de 6,538.02 M², sin embargo; de acuerdo a Antecedentes y Considerandos descritos la “Fracción A2”** de superficie de 24-41-47-81 Hectáreas con clave catastral 401-071-0053 abarca una gran parte del Cuerpo de Agua de la Marina de dicho Desarrollo, por lo que deberá contemplarse en la Subdivisión que se promueva ante la Instancia correspondiente su desincorporación como Predio ya que por la obra ejecutada y descrita es del Orden Federal y a la fecha dicha empresa ya cuenta con la Concesión en Materia.

CUARTA.- De acuerdo a lo establecido en el presente Dictamen, el Desarrollador podrá tramitar ante la **Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano a través de la Dirección Municipal de Planeación Urbana** su respectiva “**autorización de Uso de Suelo**” donde se le deberán definir y trasladar lo establecido y condiciones del presente Ocurso.

QUINTA.- Lo dispuesto en el presente acuerdo es aplicable únicamente la Subdivisión y Uso de Suelo Especifico con el Lineamiento Técnico de Superficie mínima establecida descrita. Y ésta solo infiere con respecto a su integración a su Traza Urbana en el entorno, ya que la(s) construcción(es) se regulan con los Coeficientes de Ocupación (COS) y de Utilización del Suelo (CUS) aplicables a los predios resultantes de acuerdo al uso de suelo aplicable ya determinado y autorizado a estos que es el



H. XI AYUNTAMIENTO DE
LOS CABOS B.C.S.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL



252-XXXI-2012

catalogado con la clave TH4 (Turístico Hotelero); y **“NO PODRAN AMPLIARSE DEBIENDO QUEDAR EN LAS MISMAS CONDICIONES TECNICAS Y FISICAS EXISTENTES AUTORIZADAS, SOLO PODRAN REMODELARSE”** y le corresponderá a la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano a través de la Dirección Municipal de Licencias de Construcción hacer cumplir y Vigilar que se respete en la Materia descrita.

SEXTA.- Así mismo, se le informa que el Honorable Ayuntamiento de Los Cabos se reserva el derecho de modificar los términos de la presente autorización, en el momento que considere que cambiaron las condiciones que le dieron origen; bajo responsiva de su promovente.

SEPTIMA.- Se instruye al Secretario General Municipal, de este XI Ayuntamiento de Los Cabos. B.C.S., solicite la publicación del presente Dictamen, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur, para los fines que correspondan.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS FINES LEGALES CORRESPONDIENTES EN LA CIUDAD DE SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS 26 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DOCE.



SECRETARIA GRAL.
LOS CABOS, B.C.S.

DOY FE.

EL SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

LIC. GUILLERMO MARRON ROSAS

C.C.P. ING. JOSÉ ANTONIO AGÚNDEZ MONTAÑO.- PRESIDENTE MPAL. DE LOS CABOS, B.C.S.
C.C. SINDICO Y REGIDORES DEL H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.
ARCHIVO.-